

Data sporządzenia prospektu:

09.07.2026r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

DEKERTA 9 Żyrardów

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BBC DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA	
Nr NIP i REGON	NIP: 5223200804	Regon: 388680095
KRS	0000893432	
Adres	02-326 Warszawa Al. Jerozolimskie 155 lok. U3 96-300 Żyrardów ul. Stefana Okrzei 29B	
Nr telefonu	733200236 533327831	
Adres poczty elektronicznej	biuro@bbcdevelopment.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bbcdevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANIE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lubi prowadzi się postępowanie egzekucyjne?	Nie. Przeciwko deweloperowi nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	96-300 Żyrardów, ul. Dekerta 9, 4744/2; 4740/4 Obręb 4	
Nr księgi wieczystej	Działka 4744/2, obręb 4, KW PL1Z/00015008/6	
	Działka 4740/4, obręb 4, KW PL1Z/00042895/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Dworzec Kolejowy: Nowoczesna linia kolejowa Warszawa-Łódź-Katowice znajduje się 200 metrów od inwestycji.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	PU.6727.202.2022.SS
	Miejscowy plan rewitalizacji	RW.6870.1.191.2022 wydany przez Urząd Miasta Żyrardowa, nieruchomości położone są w obszarze rewitalizacji, ale nie została objęta prawem pierwokupu
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy.
	Inne	Nie dotyczy.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	Przeznaczenie terenu	teren oznaczony jako 13 UM: przeznaczenie - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
	Maksymalna wysokość zabudowy	budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 16,0 m n.p.t.,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	pow. biologicznie czynna minimum 5 % pow. działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-Dla funkcji handlowej na każde 150 m ² powierzchni sprzedaży min. 1 miejsce, dla pozostałych usług każde 600 m ² powierzchni użytkowej min. 1 miejsce, dla zabudowy wielorodzinnej min. 1 na dwa lokale mieszkalne; -na działkach z istniejącą zabudową na dzień

		przyjęcia planu, dopuszcza się zmniejszenie określonych w limitów w wskaźników o 90%.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	- na podstawie zarządzenia numer 274/2025 z dnia 24.09.2025r. w obrębie obszaru objętego zmianą planu nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi/ulice/publiczne drogi wewnętrzne i ciągi pieszo jezdne i piesz, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- dopuszcza się przebudowę, zmianę lokalizacji bądź likwidację istniejącej stacji transformatorowej; - zaopatrzeniem w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego lub z ujęcia własnego; - ścieki sanitarne i deszczowe będą odprowadzane od istniejących i projektowanych komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	teren oznaczony jako 13 UM: przeznaczenie - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
	Maksymalna wysokość zabudowy	budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe o wysokości w najwyższej położonym punkcie przekrycia do 16,0 m n.p.t.,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	pow. biologicznie czynna minimum 5 % pow. działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla funkcji handlowej na każde 150 m ² powierzchni sprzedaży min. 1 miejsce, dla pozostałych usług każde 600 m ² powierzchni użytkowej min. 1 miejsce, dla zabudowy wielorodzinnej min. 1 na dwa lokale mieszkalne.
Ustalenia decyzje o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy	

Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Na podstawie pisma z Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w Żyrardowie, ul. Okrzei 19, III piętro w Żyrardowie nr PINB.L.dz.592/2021 tutejszy organ nie jest w posiadaniu informacji o planowanych inwestycjach na danym terenie.
---	---

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU			
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak		
Czy pozwolenie na budowę jest Ostateczne	Tak		
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie		
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer RB.6740.5.217.2020 wydana przez Starostwo Powiatowe w Żyrardowie – uchylona w związku z Decyzją nr 20/2022 Decyzja nr 20/2022 (projekt budowlany zamienny) z dnia 21.03.2022 wydana przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia 30.04.2021r. Planowany termin zakończenia 30.12.2025r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności	31.10.2026 r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1	
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości	Odległość budynku od sąsiednich działek: - od północy od działki 4744/3 oraz 4740/12 – 4,1 mb - od wschodu od działki 4751 - w ostrej granicy działki - od południa od działki 4746 - w ostrej granicy działki - od zachodu od działki 4744/1 na długości 5,7 mb w ostrej granicy oraz na długości 18,7 mb – 19 m; od działki 4740/13 oraz 4740/12 odległość 3 m	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN – ISO: 9836:1997 jest regulowany przez Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne – 34,05%		
	Wpłaty od Nabywców – 65,95%		
	Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego może zmieniać się wraz z jego realizacją.		
Środki ochrony nabywców	Mieszkaniowy rachunek powierniczy	Otwarty*	Zamknięty *

	służący gromadzeniu środków nabywcy		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45% - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 r. po nowelizacji	
		Deweloper oświadcza, że wobec treści art. 49 ust. 6 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz w związku z faktem, że sprzedaż lokali w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęła się przed wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stawka procentowa składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0% i w związku z tym Deweloper nie odprowadzi składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w związku z przedmiotową transakcją.	
	Gwarancja instytucji finansowej gwarantuje zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia własności w terminie określonym w umowie z Bank Spółdzielczy w Skierniewicach		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty rachunek powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków pieniężnych w związku z zakończeniem ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Skierniewicach (adres: ul. Reymonta 25, 96-100 Skierniewice), Oddział w Żyrardowie, Wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS NIP REGON		

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	Kwota do wypłaty %
	1. Uzyskanie pozwolenia na budowę oraz pozwolenia zamiennego	30.04.2021 Zrealizowane	10%
	2. Wykonanie rozbiórki obiektu do 70%	30.11.2022 Zrealizowane	10 %
	3. Po wykonaniu żelbetowej płyty fundamentowej	30.08.2023 Zrealizowane	20 %
	4. Po wykonaniu konstrukcji stropu nad garażem	30.12.2023 Zrealizowane	20 %

	5. Po wykonaniu konstrukcji stropodachu	30.08.2024 Zrealizowane	10 %
	6. Po wykonaniu 70% instalacji podtynkowych oraz 70% tynków	30.03.2025 Zrealizowane	10 %
	7. Po wykonanie 70% instalacji podposadzkowych oraz 70% posadzek	30.06.2025 Zrealizowane	10 %
	8. Zgłoszenie zakończenia budowy	30.12.2025	10 %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie w przypadku zmian wynikających z ustawy o podatku od towarów i usług (VAT) oraz zmiana ceny może nastąpić zgodnie z § 6 pkt. 11 Umowy Deweloperskiej.		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ			
Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej	Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej – załącznik nr 5. Stronom umowy przysługuje ustawowe prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych ustawą o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. 1.Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, dokumentowanej aktem notarialnym: a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, w terminie określonym w tej umowie g) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie określonym w umowie, h) jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego różni się od powierzchni użytkowej projektowanej o więcej niż + 2,0%/- 2,0%, i) jeżeli powierzchnia balkonu/loggii/tarasu/ogródka ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego różni się od powierzchni projektowanej o więcej niż + 10,0%/- 10,0%. j) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) lub pkt 2) Ustawy, k) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; l) w przypadku stwierdzenie przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; m) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego roku 2003 – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w lit. a) – e), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (dni od dnia jej zawarcia).W przypadkach, o których mowa w lit. g) – h), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od daty wysłania zawiadomienia o różnicach w powierzchni. W takim		

	przypadku Nabywcy nie przysługuje roszczenie o zapłatę kary umownej. 3. W przypadku, o którym mowa w lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminach ustalonych zgodnie z postanowieniami umowy lub w wysokościach określonych w §7 §8 ust. 3 aktu notarialnego, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Pod pojęciem siły wyższej Strony rozumieją: działania sił natury o charakterze katastrofy (pożar, powódź, huragan itp.), strajki i demonstracje uniemożliwiające komunikowanie się, wojnę, zamieszki lub stan wojenny. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży przenoszącej na Nabywcę odrębną własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 6. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, dokumentowanej aktem notarialnym. Prawo to ograniczone jest w czasie i może być wykonane w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej z umowy deweloperskiej, dokumentowanej aktem notarialnym, w związku ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT). 7. Dewelopera oświadcza, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo do odstąpienia 35 od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 8. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja roku 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177), zatem po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca roku 2016 o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 793, ze zm.) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego.
--	---

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) kopia Księgi Wieczystej,
- 2) kopia aktualnego odpisu z KRS,
- 3) kopia pozwolenia na budowę,
- 4) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata.

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

.....

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Mapa określająca lokalizację budynku
3. Plan lokalu oraz usytuowanie lokalu w budynku,
4. Standard dewelopera
5. Wzór umowy deweloperskiej